

**DAVID**

J. Bruyndonckxstraat 16  
 1780 Wemmel  
 KBO: 0670.927.719  
 Bank: BE44 0682 3302 4945 BIC: GKCCBEBB



**BEHEER IN BALANS**  
 technisch • administratief • financieel

Syndic

**Beheer in Balans**

Luchthavenlaan 27 bus 28  
 1800 Vilvoorde  
 Tel: 0475/81.64.33  
 BIV: 504.566

GDPR gevoelige data, gelieve met de  
 nodige zorg te behandelen

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**

Pag.: 1/8

**Datum: 23-11-2023 om 17:30****ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING****De stemming is rechtsgeldig.**

Aantal aanwezig	6	Van totaal	8	
Aandelen aanwezig	748	Van totaal	999	Aandelen % 74.87%

**ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN****Nr Agendapunt**

**0** Verwelkoming, ondertekening van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

De syndicus heet de aanwezigen welkom.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

De vergadering wordt geopend om 17u49.

<b>1</b>	Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
<b>Telling</b>	748 van 748	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1
			<b>Besluit</b>	Aangenomen

Pag.: 1/8

**Datum: 23-11-2023 om 17:30**

De vergadering stemt over de aanstelling van mevr Schouteden als voorzitter van de algemene vergadering.

2	Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering.			Akkoord 748	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	748 van 748	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus als secretaris van de algemene vergadering.

**3** Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekeningcommissaris uit haar bezorgdheid inzake:

- de discrepantie tussen de spaarrekening en het reservefonds. Dit is een situatie dit best wordt rechtgetrokken.
- de onkosten van het boekjaar hoger dan het budget *zijn*
- de wachtrekening die moet rechtgetrokken.

**4** Toestand van het reservekapitaal  
Toestand van de spaarrekening  
Toestand van de zichtrekening

Toestand van het reservekapitaal op 30/06/2023, **28.534,04 euro**  
Toestand van de spaarrekening op 23/11/2023, **24.930,48 euro**  
Toestand van de zichtrekening op 23/11/2023, **5.256,65 euro**

5	Goedkeuring van de rekeningen voor het boekjaar 01/07/2022-30/06/2023	Akkoord 748	Niet akkrd 0	Onthouding 0			
Telling	748 van 748	Resultaat	100.0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen

De onkosten van het te bespreken boekjaar bedrage: **€ 14.839,48**  
De rekencommissaris mevr. Schouteden brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening met uitzondering van:

- de berekening van de watermeters.
- de kosten van de sleutel van huurder van meneer Pira.

De algemene vergadering geeft mandaat aan de rekeningcommissaris om na verbetering van de berekening de het boekjaar definitief goed te keuren.  
De goedkeuring zal door de rekeningcommissaris per mail gegeven worden.

De mede-eigenaars die na definitieve goedkeuring van de rekeningcommissaris een te betalen saldo hebben, worden uitgenodigd dit binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME.  
De mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

**Datum: 23-11-2023 om 17:30**

<b>6</b>	Goedkeuring van de balans van het voorbij boekjaar op 30/06/2023.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering stemt na overleg over de goedkeuring van de balans op 30/06/2023.

<b>7</b>	Décharge en kwijting van de rekeningcommissaris.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering stemt over het verlenen van décharge en van kwijting aan de rekeningcommissaris voor de aan haar toevertrouwde taken in het voorbije boekjaar.

<b>8</b>	Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering stemt over de décharge en het verlenen van kwijting aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije boekjaar.

<b>9</b>	Verkiezing van de commissaris van de rekeningen boekjaar 01/07/2023 - 30/06/2024.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend boekjaar verkozen:  
-mevr Schouteden, waarvan akte.

<b>10</b>	Goedkeuring van de begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven boekjaar 01/07/2023 - 30/06/2024.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de voorliggende begroting. De begroting van vorig boekjaar bedroeg: **€10.800,24**  
De uitgaven van vorig boekjaar bedroegen: **€ 14.839,48**  
De voorgestelde begroting voor de gewone uitgaven van het lopende boekjaar is: **€ 13.400,24**. De syndicus zal de volgende opvraging opvragen op basis van het nog op te vragen budget tot 30/6/2024 gedeeld door 6 maanden. Deze nieuwe opvraging zal starten op 01/01/2024.  
De algemene vergadering beslist om een rectificatie te doen inzake de problematiek van de discrepantie tussen de spaarrekening en het reservefonds. Het verschil is te groot om dit in een éénmalige opvraging te doen. De algemene vergadering beslist om dit bedrag dit jaar te beperken tot **€2860,47**, zijnde de helft van het verschil tussen de spaarrekening en het reservefonds. De opvraging zal opgevraagd worden begin

**Datum: 23-11-2023 om 17:30**

januari 2024.

De syndicus verwijst naar de volgende agendapunten inzake buitengewone uitgaven.

<b>11</b>	Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar boekjaar 01/07/2023 - 30/06/2024.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Het werkingskapitaal is verschuldigd aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen. De periodiciteit van de maandelijks opvraging blijft behouden.

<b>12</b>	Aanpassen permanent werkkapitaal	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	----------------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar; een bedrag dat terugbetaald wordt bij verkoop van het privaatief.

De residentie heeft een permanent werkkapitaal van **€ 2401,67**.

De algemene vergadering beslist om geen aanpassingen te doen aan het permanent werkkapitaal.

<b>13</b>	Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 4/5      **Besluit** Aangenomen

De wetgever verplicht de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Echter de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorzienbare uitgaven.

De algemene vergadering beslist om geen gebruik te maken van de "opt out" regeling en alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

**Datum: 23-11-2023 om 17:30**

<b>14</b>	Het reservekapitaal: bepaling datum en bedrag van de opvraging reservekapitaal.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om de opvraging voor het reservefonds te behouden, zijnde € 700/maand. Glieve op de juiste bankrekening te betalen.

<b>15</b>	Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten. Onduidelijk genotuleerd in Verslag 12 okt 2021.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

Dit agendapunt wordt verdaagd naar volgende vergadering.

<b>16</b>	Evaluatie van de reguliere leveringscontracten.	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus geeft toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars.

1. Verzekeringsspolis
2. OTIS syndicus
3. Vincotte
4. Total contract tot 03/2024.
5. The Water Purifier - waterverzachter. Dienstverlening.

<b>17</b>	Dossier dakherstelling:	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	-------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

De herstelling van het dak werd niet gedekt door de verzekering. De offertes van de dakherstelling zijn vorig jaar niet afgewerkt.  
De syndicus nodigde een nieuwe dakwerker uit.  
Mevrouw Watteau herinnert aan het onderhoud van de dakgoten.

<b>18</b>	Dossier plafond kelder:	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	-------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

De werken werden uitgevoerd en opgeleverd



**Datum: 23-11-2023 om 17:30**

<b>19</b>	Dossier dakherstelling garage:	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	--------------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

De werken werden uitgevoerd en opgeleverd.

<b>20</b>	Dossier manoeuvreerruimte bij de garages/koer : plenaire bespreking	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

Mevrouw Watteau bezorgt aan de syndicus de contactgegevens van de buurman. De buurman heeft een erfdienstbaarheid. De syndicus kijkt na in de basisakte wat het kostenaandeel zou zijn van de VME.

<b>21</b>	Dossier manoeuvreerruimte bij de garages/koer: financiering	<b>Akkoord</b> 748	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 748 van 748      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Dit agendapunt verliest zijn voorwerp.

<b>22</b>	Vragen/opmerkingen van houders van een zakelijk/persoonlijk recht en/of van niet-stemhoudende MEs
-----------	---

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

<b>23</b>	Vraag mede-eigenaar(s)
-----------	------------------------

- procedure bijmaken sleutels

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar(s)

- procedure bijmaken sleutels: Slotenmaker Verschelde & zonen BVBA, Ch. de Ninove 1136, 1080 Molenbeek-Saint-Jean. 02/465.51.71 te bestellen met nummer op de sleutel.

<b>24</b>	Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze algemene vergadering bij voorraad uit te voeren.
-----------	---

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering

**Datum: 23-11-2023 om 17:30**

plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten, waarvan akte.

**25**      **Varia (geen stemming)**

- Gelieve geen roerende goederen plaatsen in de gemeenschappelijke delen.

**26**      **Einde van de vergadering.**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u48.

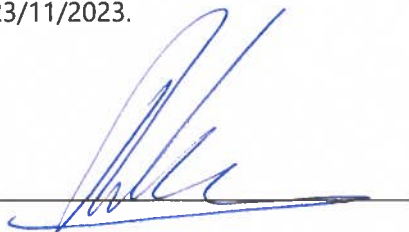


**Datum: 23-11-2023 om 17:30****ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Vilvoorde datum 23/11/2023.

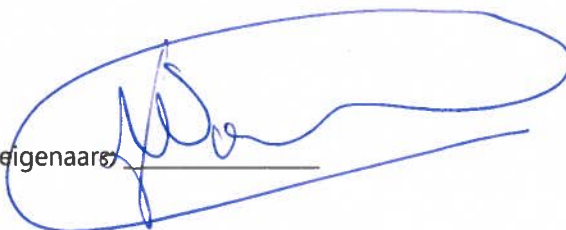
Handtekening secretaris: \_\_\_\_\_



Handtekening Voorzitter: \_\_\_\_\_



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: \_\_\_\_\_



---

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening